

---

# Tribunale di Terni

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA**

contro: omissis

N° Gen. Rep. **280/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/01/2017

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: -----

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

**Esperto alla stima:** Ing. Giuseppe Longhi  
**Codice fiscale:** LNGGPP61C10L117E  
**Partita IVA:** 00562500553  
**Studio in:** Largo E.R. Passavanti 13 - 05100 Terni  
**Telefono:** 0744427774  
**Fax:** 0744427774  
**Email:** longhigu2@alice.it  
**Pec:** giuseppe.longhi@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Comune di Giove (Terni) - Vocabolo Le Selve n. 14/B - 05024

**Lotto:** 001

**Corpo: A – Catasto dei Fabbricati**

**Categoria:** Abitazioni in villini [A7]

**Dati Catastali:** foglio 4, particella 125, subalterno 1, indirizzo Vocabolo Le Selve n. 14/B, piano interrato, piano terra e primo piano, sezione censuaria Provincia di Terni, categoria A/7, classe 1, consistenza 10 vani (232 mq), rendita € 671,39

**Corpo: B – Catasto dei Fabbricati**

**Categoria:** Bene comune non censibile [Ente Urbano]

**Dati Catastali:** foglio 4, particella 125, subalterno 2, di are 28,90 (2.890 mq)

### 2. Possesso

**Bene:** Comune di Giove (Terni) - Vocabolo Le Selve n. 14/B - 05024

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Comune di Giove (Terni) - Vocabolo Le Selve n. 14/B - 05024

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Comune di Giove (Terni) - Vocabolo Le Selve n. 14/B - 05024

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA



**5. Comproprietari**

**Beni:** Comune di Giove (Terni) - Vocabolo Le Selve n. 14/B - 05024

**Lotti:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Comune di Giove (Terni) - Vocabolo Le Selve n. 14/B - 05024

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Comune di Giove (Terni) - Vocabolo Le Selve n. 14/B - 05024

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Comune di Giove (Terni) - Vocabolo Le Selve n. 14/B - 05024

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 242.800,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



Beni in **Giove (Terni)**  
Località/Frazione:  
Vocabolo Le Selve n. 14/B

### Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Giove (Terni) CAP: 05024 - Vocabolo Le Selve 14/B**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria di Terni, foglio 4, particella 125, subalterno 1, indirizzo Vocabolo Le Selve n. 14/B, piano interrato, piano terra e primo piano, categoria A/7, classe 1, consistenza 10 vani (232 mq), rendita € 671,39

Confini: Il bene, essendo un villino isolato, confina su tutti i lati con la stessa ditta.

Conformità catastale:

Risultano le seguenti difformità catastali:

- Il frazionamento catastale del lotto non è stato effettuato correttamente, mancando al bene in oggetto il diritto di accesso dalla pubblica via e tagliando uno spigolo del vicino fabbricato censito al FG. 4 part. 950 di altra proprietà, inserendolo nella proprietà suddetta come subalterno 3 della part. 125;
- al primo piano, una tettoia a copertura dell'ingresso e il terrazzo sul retro di circa 36 mq, costruiti con Concessione Edilizia n. 9 del 18.07.2000, non sono presenti nella planimetria catastale e pertanto non è perfezionato l'iter urbanistico/edilizio;

**Identificativo corpo: B.**

**Bene comune non censibile [Ente Urbano] sito in Giove (Terni) CAP: 05024**

**Vocabolo Le Selve 14/B**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di OMISSIS - Piena proprietà

Codice Fiscale- Residenza: Giove Eventuali comproprietari: Nessuno.

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria di Terni, foglio 4, particella 125, subalterno 2, indirizzo Vocabolo Le Selve n. 14/B, categoria Ente Urbano bene comune non censibile di are 28,90 (2890 mq).

Confini: Il bene confina con la stessa ditta all'interno e all'esterno con proprietà Porcacchia e Ottaviani.

Conformità catastale:

Risultano le seguenti difformità catastali:

- una tettoia ad uso rimessa autoveicoli, staccata dal fabbricato di cui al sub 1, costruita con Concessione Edilizia n. 9 del 18.07.2000, non è presente nella planimetria catastalee pertanto non è



perfezionato l'iter urbanistico/edilizio;

- una piscina fuori terra, una serra vetrata e tre capanni attrezzi sono presenti sul terreno ma non sono presenti in mappa; sono costruzioni di piccole dimensioni, in legno, vetro o teli, ritenute rimovibili e pertanto non si considerano edifici abusivi.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare sono rappresentati da un villino isolato con annesso relativo lotto su cui è stato edificato l'immobile.

La zona dove questi risultano situati presenta le seguenti caratteristiche essenziali:

**Caratteristiche zona:** si tratta di una zona periferica normale a traffico scorrevole.

**Area urbanistica:** area a destinazione sia residenziale che agricola provvista di opere di urbanizzazione primarie e secondarie; situata in prossimità della strada provinciale che unisce Amelia con Giove.

**Importanti centri limitrofi:** Terni, Narni, Amelia, Attigliano e Roma.

**Caratteristiche zone limitrofe:** zone prevalentemente residenziali e agricole.

**Attrazioni paesaggistiche:** il Lago di Piediluco e la Cascata delle Marmore sono le zone caratterizzate da una più forte pressione turistica.

**Attrazioni storiche:** il sito archeologico di Carsulae e il Castello con il borgo medioevale di Giove.

**Principali collegamenti pubblici:** la zona risulta facilmente raggiungibile dall'uscita autostradale di Attigliano.

**Servizi offerti dalla zona:** la zona risulta ben collegata al centro del paese.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A – Catasto dei Fabbricati**

**Abitazione in villini [A7] sito in Giove (Terni), Vocabolo Le Selve 14/B**

Occupato da Natali Edelveis, in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: B – Catasto dei Fabbricati**

**Bene comune non censibile [Ente Urbano] sito in Giove (Terni), Vocabolo Le Selve 14/B**

Occupato da Natali Edelveis, in qualità di proprietario dell'immobile

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Necessità di accedere alla pubblica via attraverso passaggio su altra proprietà.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria a favore di BANCA POPOLARE DI BARI SPA contro OMISSIS - derivante da: atto di mutuo - Importo ipoteca: € 537.346,00 Importo capitale: € 268.673,00 – del 10/06/2010 – Registro Generale n. 7080, Registro Particolare n. 1284

**Dati precedenti relativi ai corpi: A, B**



**4.2.2 Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA contro OMISSIS - derivante da: Verbale di pignoramento del 26/11/2015 - Registro Generale n. 10358, Registro Particolare n. 7649 Rogito: Tribunale di Terni iscritto/trascritto Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 24/11/2015 al repertorio n. 3942

**Dati precedenti relativi ai corpi: A, B**

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Attualmente i beni oggetto della presente esecuzione non risultano essere gravati da altre iscrizioni o trascrizioni, così come accertato dall'ispezione compiuta dal sottoscritto C.T.U. in data 5/08/2016 presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

In base al sopralluogo effettuato in data 29/08/2016 si attesta che l'immobile, essendo un villino isolato, non presenta nessun tipo di gestione condominiale.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** proprietari per 1/2 cadauno; proprietari fino al **17/01/1995 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** piena proprietaria **dal 17/01/1995 ad oggi (attuale proprietario)** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Dott. Giuseppe Togandi notaio in Orte in data 17/01/1995 rep. n. 65874 - trascritto a: Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 20/01/1995 ai nn. 718 Registro Generale e 582 Registro Particolare.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A, B**

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in Giove (Terni), Vocabolo Le Selve 14/B**

**Costruttore:** non noto

**Permesso a costruire:** Concessione d'origine presente, antecedente al 1981, non noti gli estremi e Concessione Edilizia n. 9 del 18.07.2000

**Agibilità:** non noti i dati identificativi

**Attestazione Prestazione Energetica:** non nota

**Indice di prestazione energetica:** Non noto

**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna

**Note sulla conformità:** Non completato accatastamento degli immobili.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**



**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	deliberazione di C.C. n. 67 del 15.12.07
Zona omogenea:	area agricola di conservazione del territorio

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto A

L'edificio in oggetto è un villino isolato costruito nel 1985 alla periferia del Comune di Giove; la struttura è in cemento armato e si sviluppa su tre piani di cui due fuori terra (piano terra e primo) e uno interrato. Il piano interrato, raggiungibile da una scala esterna laterale e da rampa in battuto di cemento, ha una superficie di circa 46 mq ed un'altezza interna di 2,60 metri. La copertura è costituita da un tetto a padiglione con tegole marsigliesi. La destinazione d'uso risulta residenziale e lo stato di manutenzione generale è da considerarsi buono.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 OMISSIS - Piena proprietà**

Codice Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Trattasi di un appartamento di civile abitazione di duecentotrentadue metri quadri (232 mq) di superficie utile, strutturato su tre piani (piano terra, primo piano e piano interrato) costituito da 10 vani con un'altezza interna pari a 2,80 metri; l'unità immobiliare è identificata con l'intero lotto di terreno. E' dotato dei normali impianti per civile abitazione; quello di riscaldamento, a piastre radianti, è autonomo con caldaia a gasolio posta all'interno di ripostiglio esterno; sono presenti apparecchi per il condizionamento estivo nei locali del piano primo; la cucina ha fornelli a gas, fornito tramite bombole di piccole dimensioni.

Al piano terra, di circa 116 mq, troviamo l'entrata costituita da zona ingresso e scala interna e tutta la zona giorno, rappresentata da una sala, un soggiorno, una cucina, un ripostiglio e un bagno di servizio.

Al primo piano, di circa 70 mq, troviamo invece la zona notte, costituita da quattro camere, due bagni con zona antibagno, scala interna con disimpegno. A livello di questo piano però è stato costruito un terrazzo in c.a. che funge da portico per il piano terra e che non risulta essere presente nella planimetria catastale dell'immobile.

Il piano interrato di circa 46 mq, originariamente nato come garage, è oggi invece utilizzato come taverna con porta ingresso in vetri ma l'altezza interna di 2.60 m non risulta essere idonea ad un locale per uso abitativo.

Superficie complessiva di circa **232 mq** così distribuita tra i vari locali dei tre piani considerati:



## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 280 / 2015

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	superf. interna netta	36,00 mq	1,00	36,00 mq
Sala	superf. interna netta	30,00 mq	1,00	30,00 mq
Cucina	superf. interna netta	12,00 mq	1,00	12,00 mq
Ripostiglio	superf. interna netta	5,00 mq	1,00	5,00 mq
Bagno servizio	superf. interna netta	3,00 mq	1,00	3,00 mq
Ingresso con scala	superf. interna netta	20,00 mq	1,00	20,00 mq
Ripostiglio esterno	superf. interna netta	10,00 mq	1,00	10,00 mq
Camera matrimoniale	superf. interna netta	16,00 mq	1,00	16,00 mq
Camera singola	superf. interna netta	12,00 mq	1,00	12,00 mq
Camera singola	superf. interna netta	12,00 mq	1,00	12,00 mq
Camera singola	superf. interna netta	12,00 mq	1,00	12,00 mq
Bagno principale	superf. interna netta	6,00 mq	1,00	6,00 mq
Bagno secondario	superf. interna netta	4,00 mq	1,00	4,00 mq
Antibagno e disimpegno scala	superf. interna netta	8,00 mq	1,00	8,00 mq
Taverna	superf. interna netta	46,00 mq	1,00	46,00 mq
Terrazzo/portico	superficie	36,00 mq	1,00	36,00 mq

232,00 + 36,00 mq

232,00 + 36,00 mq





Trattasi di un terreno di 2.890 mq di superficie costituente il lotto dove sorge l'immobile in oggetto. In pratica ne costituisce il giardino circostante con vialetti pavimentati e prato su cui sono presenti diverse piante da frutto e ornamentali.

Sul lato Ovest del fabbricato attualmente troviamo una piscina appoggiata sul piano del terreno, tre capanni per attrezzi ed una serra, tutte strutture non individuate in mappa catastale ma da considerarsi non abusive in quanto facilmente rimovibili.

Inoltre, il frazionamento catastale del suddetto lotto non è stato effettuato correttamente, mancando al bene in oggetto il diritto di accesso, cioè il passo carrabile di entrata; inoltre è stato ottenuto tagliando uno spigolo del vicino fabbricato censito al FG. 4 part. 950 di altra proprietà, inserendolo nella proprietà suddetta come subalterno 3 della part. 125.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000 OMISSIS - Piena proprietà**

Codice Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa **2.890 mq**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno edificato	superf. interna netta	2.890,00 mq	1,00	2.890,00 mq
<b>2.890,00 mq</b>				<b>2.890,00 mq</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La determinazione del valore del bene viene stimata in base al valore di mercato perché nella zona risulta facile il confronto con altri beni simili a quelli in oggetto che abbiano subito una recente compravendita.

Per determinare il suddetto **valore di mercato** si adotta una stima sintetica comparativa per confronto, avendo a disposizione una quantità di dati economico estimativi che si ritengono più che sufficienti. Dai borsini immobiliari pubblicati periodicamente dalla Camera di Commercio che opera sul territorio della provincia si sono potute dedurre le quotazioni in €/mq per appartamenti simili a quello da stimare, relativamente alle zone periferiche del Comune di Giove. Tale valore unitario si identifica in 1.350,00 €/mq e questo risulta essere un valore equo per un immobile dall'ordinario deprezzamento, considerato abitabile e posto nella zona periferica del Comune di Giove.

Per quanto riguarda il piano interrato ed il terrazzo/portico viene utilizzato un valore unitario pari a 1/3 di quello attribuito all'appartamento e cioè 450,00 €/mq

Per quanto riguarda il terreno costituente il lotto edificato dove insiste l'edificio si ricorda che il suo valore risulta già compreso in quello stimato per la costruzione, facendone in effetti parte integrante.



**8.2 Fonti di informazione:**

Ufficio del Territorio di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del Registro di Terni, Ufficio tecnico di Giove, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, operatori economici operanti nella zona, operatori relativi alle principali imprese di costruzioni della zona, borsini immobiliari della Regione dell'Umbria pubblicati dalla Camera di Commercio.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno	36,00 mq	€ 1.350,00	€ 48.600,00
Sala	30,00 mq	€ 1.350,00	€ 40.500,00
Cucina	12,00 mq	€ 1.350,00	€ 16.200,00
Ripostiglio	5,00 mq	€ 1.350,00	€ 6.750,00
Bagno servizio	3,00 mq	€ 1.350,00	€ 4.050,00
Ingresso con scala	20,00 mq	€ 1.350,00	€ 27.000,00
Ripostiglio esterno	10,00 mq	€ 1.350,00	€ 13.500,00
Camera matrimoniale	16,00 mq	€ 1.350,00	€ 21.600,00
Camera singola	12,00 mq	€ 1.350,00	€ 16.200,00
Camera singola	12,00 mq	€ 1.350,00	€ 16.200,00
Camera singola	12,00 mq	€ 1.350,00	€ 16.200,00
Bagno principale	6,00 mq	€ 1.350,00	€ 8.100,00
Bagno secondario	4,00 mq	€ 1.350,00	€ 5.400,00
Antibagno disimp scala	8,00 mq	€ 1.350,00	€ 10.800,00
Terrazzo/portico	36,00 mq	€ 450,00	€ 16.200,00
Taverna	46,00 mq	€ 450,00	€ 20.700,00
<b>Totale</b>			<b>€ 288.000,00</b>

Valore corpo	€ 288.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 288.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 288.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Villino	232,00 mq	€ 288.000,00	€ 288.000,00
B	Lotto Edificato	2.890,00 mq		
Totale corpi: A,B				€ 288.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

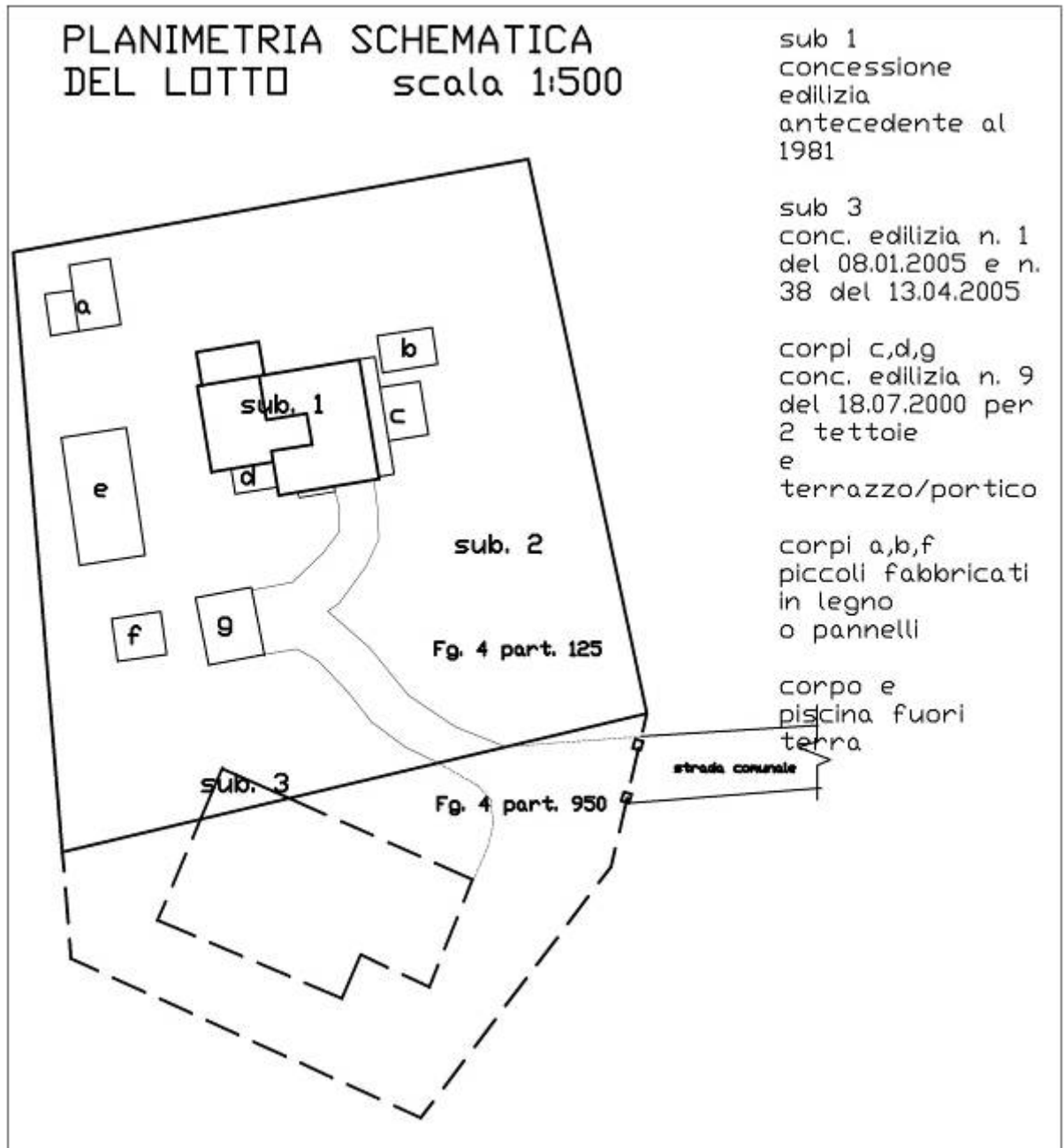
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzie per vizi come da disposizioni del G.E. (min. 15%)	€ 43.200,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00



**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **242.800,00**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **0,00**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **242.800,00**

Terni, 29.11.2016

L'Esperto alla stima  
**Ing. Giuseppe Longhi****ALLEGATI****DOCUMENTAZIONE CATASTALE****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**









Data: 05/08/2016 - n. TR0052283 - Richiedente

**ELABORATO PLANIMETRICO**Compilato da:  
Laudi RiccardoIscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni

N. 996

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Terni

Comune di Giove

Protocollo n. TR0018274 del 03/03/2015

Sezione: Foglio: 4

Particella: 125

Tipo Mappale n. 16052 del 23/02/2015

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO INTERRATO



-pat. 121-

-pat. 120-

PIANO TERRA



-pat. 50-

-pat. 20-

2

-pat. 10-

PIANO PRIMO



Orientamento

Ultima Planimetria in atti

Data: 05/08/2016 - n. TR0052283 - Richiedente

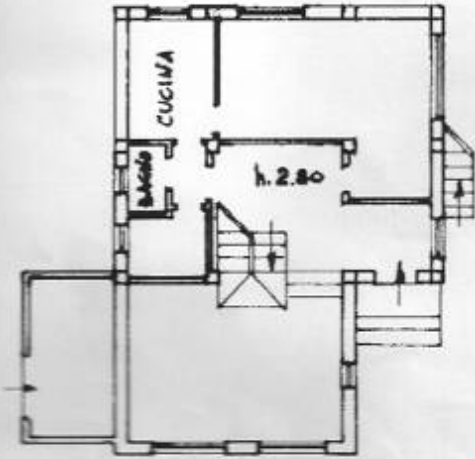
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



... alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico ... di ...

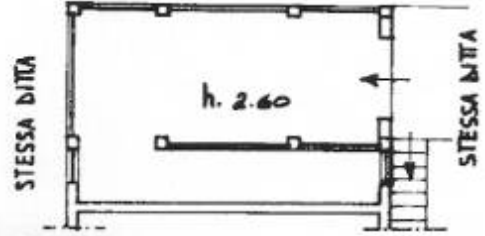
PIANO TERRENO

STESSA DITTA



PIANO SEMINTERRATO

STESSA DITTA

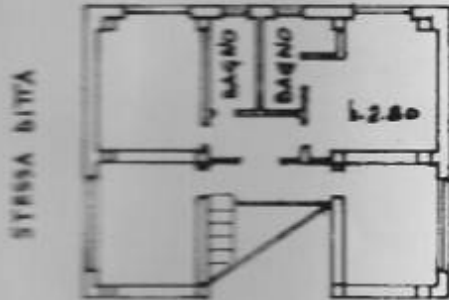


STESSA DITTA

STESSA DITTA

PIANO PRIMO

STESSA DITTA



STESSA DITTA

STESSA DITTA

FOGLIO 4 N. 125

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal **GEOMETRA**  
(Titolo, nome o cognome del tecnico)  
**MARIO SILVESTRELLI**

Iscritto all'Albo de **GEOMETRI**  
della Provincia di **ROMA**

DATA **2/4/1985**

























